PERSEKUTUAN PENGAKAP MALAYSIA & SATU LAGI lwn. IKATAN ASAS SDN BHD & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TAIPING
CHE MOHD RUZIMA GHAZALI H
[GUAMAN SIVIL NO: 21NCVC-05-06-2014]
30 JUN 2016

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pindah milik – Penipuan – Tiga transaksi pindah milik tanah berlaku dalam dua minggu tanpa pengetahuan pemilik tanah – Sama ada tandatangan dan sijil setem pada dokumen pindah milik sah – Sama ada tanda tangan dan sijil setem dipalsukan – Sama ada transaksi pindah milik sah – Sama ada pembeli terakhir boleh berlindung di bawah s. 340 Kanun Tanah Negara – Sama ada pembeli terakhir mempunyai hak milik tidak boleh disangkal*

Ketua Pesuruhjaya Persekutuan Budak-budak Pengakap Malaysia telah memperoleh sebidang tanah daripada Kerajaan Negeri Perak dengan dua syarat nyata ('syarat nyata') iaitu: (i) tanah tersebut hanya boleh diguna sebagai tapak perkhemahan dan tempat latihan pengakap sahaja; dan (ii) tuan tanah hendaklah menjelaskan segala cukai, bayaran taksiran dan apa-apa bayaran lain. Tanah tersebut kemudiannya diletak atas nama Persuruhjaya Persekutuan Pengakap Malaysia Daerah Larut Matang dan Selama ('plaintif kedua'). Pengakap Daerah Larut Matang dan Selama ('Pengakap Daerah') menikmati penggunaan tanah tersebut tetapi apabila Pengakap Daerah menghadapi masalah kewangan kritikal dengan cukai tertunggak, tanah tersebut terpaksa dijual. Satu perjanjian jual beli ditandatangani antara plaintif kedua oleh pembeli dengan prasyarat bahawa plaintif kedua perlu memohon untuk mengetepikan syarat nyata. Semasa membuat permohonan kepada Kerajaan Negeri, Pentadbir Tanah Larut Matang dan Selama ('defendan keempat') memaklumkan Pengakap Daerah bahawa tanah tersebut telah dipindah milik dan defendan ketiga adalah pemilik semasa. Semakan menunjukkan tiga transaksi pindah milik dilakukan dalam masa 15 hari sahaja tanpa pengetahuan plaintif kedua. Tiga transaksi pindah milik ini adalah antara (i) plaintif kedua dengan defendan pertama dengan balasan RM300,000 ('pindah milik pertama'); (ii) defendan pertama dengan defendan kedua dengan balasan RM320,000 ('pindah milik kedua'); dan defendan kedua dengan defendan ketiga dengan balasan RM380,000 ('pindah milik ketiga'). Plaintif kedua segera memasukkan kaveat persendirian dan membuat beberapa laporan polis. Dalam permohonan ini, plaintif-plaintif menuntut terhadap defendan-defendan atas kehilangan tanah tersebut dan menghujahkan bahawa pindah milik pertama, kedua dan ketiga tidak sah dan terbatal atas sebab penipuan. Dalam penafiannya, defendan-defendan mempertikaikan *locus* plaintif pertama dan kedua mengambil tindakan berdasarkan peruntukan Akta Pengakap-Pengakap (Perbadanan) Malaysia 1968 dan Akta Persekutuan Pengakap-Pengakap Malaysia 1974.

Diputuskan (membenarkan permohonan):

(1) Isu *locus* plaintif boleh dikatakan selesai melalui kes *Hj Mohd Radzi Ismail v. Mesti Unggul Sdn Bhd*. Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa hanya pihak berkepentingan boleh daftar sahaja yang boleh membuat permohonan. Pihak berkepentingan boleh daftar tentulah mereka yang ada *locus* untuk datang dan membuat tuntutan di mahkamah terhadap tanah tersebut. Selain itu, tanah tersebut pada asalnya didaftarkan atas nama plaintif kedua. Jika defendan kedua dan ketiga mempertikaikan milikan plaintif kedua atas tanah tersebut, mereka juga secara langsung mempertikaikan semua pindah milik. Isu *locus* plaintif-plaintif tidak perlu dipertikaikan lagi dan tidak relevan dalam tindakan ini. (perenggan 26-27)

(2) Pesuruhjaya plaintif kedua ('SP3') melihat tanda tangan pada Borang 14A Kanun Tanah Negara ('P8') buat kali pertama semasa dibekalkan sesalinan oleh defendan keempat. SP3 terus memohon untuk memasukkan kaveat atas tanah tersebut. Tindakan spontan SP3 ini satu fakta relevan bagi membuktikan kebenaran keterangannya dan diterima. Seorang lagi penandatangan ('SP4') menyatakan tidak pernah menurunkan tanda tangannya kerana tidak ada kuasa menandatangan. Pakar tulisan tangan jabatan kimia mengesahkan yang tanda tangan dalam P8 bukan milik SP4. Kedua-dua tanda tangan SP3 dan SP4 palsu. Wujud unsur penipuan dalam penyediaan P8. (perenggan 30, 31, 34 & 35)

(3) Bagi pindah milik pertama, terdapat keterangan bahawa tanah tersebut dijual kepada pembeli dengan harga RM7.3 juta. Pindah milik pertama dengan balasan hanya RM300,000 tidak munasabah dan tidak boleh diterima sebagai satu transaksi tulen. Selain itu, saksi plaintif iaitu bekas Timbalan Pemungut Duti Setem di Lembaga Hasil Dalam Negeri ('LHDN') mengesahkan bahawa sijil setem yang digunakan dalam pindah milik pertama, kedua dan ketiga palsu dan tidak dikeluarkan oleh LHDN. (perenggan 32, 36, 37 & 39)

(4) Defendan kedua dan ketiga mempunyai alamat berdaftar yang sama. Alamat tersebut adalah alamat defendan pertama. Defendan kedua dan ketiga juga menggunakan ejen yang sama dalam transaksi pindah milik ketiga. Defendan kedua dan ketiga jelas bersekongkol dengan defendan pertama melakukan penipuan transaksi pindah milik tanah. Perancangan licik defendan-defendan pastinya mendapat bantuan oleh tangan-tangan kotor defendan keempat. (perenggan 41, 42 & 44)

(5) Tiga transaksi pindah milik yang dijalankan dalam masa tiga minggu menunjukkan kegopohan dalam tindakan. Sebagai pembeli terkemudian, defendan ketiga ingin segera berlindung di bawah perisai hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah s. 340 KTN. Setelah diputuskan

transaksi pindah milik pertama batal dan tidak sah serta adanya hubungan nyata antara defendan kedua dan ketiga dengan defendan pertama berkaitan pindah milik kedua dan ketiga, defendan ketiga tidak boleh berlindung di bawah perisai undang-undang. (perenggan 43, 46, 48 & 49)

(6) Plaintif-plaintif, tanpa ragu-ragu, berjaya membuktikan tuntutan mereka terhadap defendan-defendan. Rantaian fakta dan keterangan plaintif-plaintif cukup jelas manakala keterangan dan pembelaan defendan-defendan tidak berdaya menimbulkan keraguan. Pindah milik pertama, kedua dan ketiga terbatal. Tanah tersebut dikembalikan semula kepada plaintif sebagai pemilik yang mempunyai hak milik yang tidak boleh disangkal. (perenggan 46, 48 & 49)

Kes-kes yang dirujuk:
Hj Md Radzi Ismail v. Mesti Unggul Sdn Bhd [2016] 5 CLJ 208 CA ***(foll)***
Kamarulzaman Omar & Ors v. Yakub Husin & Ors [2014] 1 CLJ 987 FC ***(refd)***
Score Options Sdn Bhd v. Mexaland Development Sdn Bhd [2012] 7 CLJ 802 FC ***(refd)***
Serac Asia Sdn Bhd v. Sepakat Insurance Brokers Sdn Bhd [2013] 6 CLJ 673 FC ***(refd)***

Perundangan yang dirujuk:
Companies Act 1965, s. 226(3)
National Land Code, ss. 22, 303(a), 340

Bagi pihak plaintif-plaintif - Ding Teo Hoo; T/n Joshua Ding & Partners
Bagi pihak defendan kedua & ketiga - Subramaniyan A Nambiar; T/n Subramaniyan
Bagi pihak defendan keempat - Teoh Chin Chong; Peguam Kanan Persekutuan

Reported by Najib Tamby

PENGHAKIMAN

Che Mohd Ruzima Ghazali H:

Pendahuluan

[1] Tuntutan pihak plaintif terhadap pihak defendan berasaskan kepada kehilangan milikan sebidang tanah seluas 10 ekar yang dikenali sebagai Geran Mukim No. 260 Lot 3365, Mukim Tupai, Daerah Larut dan Matang, Negeri Perak (tanah tersebut). Pihak plaintif memohon perintah deklarasi bahawa pindah milik tanah tersebut daripada plaintif kedua kepada defendan pertama, kemudiannya dipindah milik kepada defendan kedua dan akhirnya dipindah milik kepada defendan ketiga sebagai tidak sah dan batal di atas sebab berlakunya frod atau penipuan. Defendan keempat diperintahkan membatalkan semua endorsmen pindah milik dan memberi kesan kepada semua perintah mahkamah. Pihak defendan juga diperintahkan membayar ganti rugi, faedah ke atas ganti rugi dan kos kepada pihak plaintif.

A **Latar Belakang Tindakan**

[2] Ketua Pesuruhjaya Persekutuan Budak-Budak Pengakap Malaysia telah memperoleh tanah tersebut dari Kerajaan Negeri Perak pada tahun 1972 yang terletak bersebelahan dengan Taman Tasik Taiping. Terdapat dua syarat nyata yang dikenakan iaitu, pertamanya tanah tersebut hanya boleh
B digunakan sebagai tapak perkhemahan dan tempat latihan pengakap sahaja dan keduanya, tuan tanah hendaklah menjelaskan segala cukai, bayaran taksiran dan sebarang bayaran lain yang dikenakan.

[3] Tanah tersebut kemudiannya diletakkan di atas nama plaintif kedua,
C Pesuruhjaya Persekutuan Pengakap Malaysia, Daerah Larut Matang dan Selama setelah pihak Majlis Eksekutif plaintif pertama membuat keputusan dasar pada 10 Mac 1990 supaya harta-harta Persekutuan Pengakap Malaysia yang telah diperoleh atau akan diperoleh hendaklah ditukar atas nama Persekutuan Pengakap Negeri atau Daerah di mana harta tersebut ditadbir.

D **[4]** Pengakap Daerah Larut Matang dan Selama (pengakap daerah) menikmati penggunaan tanah tersebut sebagai tapak perkhemahan yang dikenali dengan nama 'Kem Maju'. Namun begitu, pihak pengurusan pengakap daerah menghadapi masalah kewangan yang kritikal sehinggakan ada bayaran cukai tanah tertunggak sebanyak RM54,854.80 pada tahun
E 2009. Bagi mengatasi masalah tersebut, plaintif kedua telah mengadakan satu mesyuarat khas pada 14 April 2010 dan satu resolusi khas untuk menjual tanah tersebut telah dicapai. Hasil jualan tanah tersebut akan digunakan untuk menyelesaikan semua hutang dan bakinya digunakan untuk membeli tapak baru menggantikan 'Kem Maju'.

F **[5]** Ekoran dari itu, tanah tersebut telah ditawarkan untuk dijual secara tender terbuka. Petender yang berjaya, Ong Kah Huat telah sanggup membeli tanah tersebut dengan harga RM7.3 juta. Satu perjanjian jual beli bertarikh 29 Disember 2011 telah ditandatangani di antara plaintif kedua dengan pembeli. Prasyarat perjanjian adalah plaintif kedua perlulah memohon untuk
G mengetepikan syarat nyata penggunaan tanah tersebut dari Kerajaan Negeri.

[6] Setelah permohonan kepada Kerajaan Negeri dibuat, pada 1 Oktober 2013 plaintif kedua dan beberapa orang ahli majlis pengakap daerah telah ke Pejabat Tanah Daerah Larut dan Matang bagi bertanyakan status permohonan tersebut. Mereka telah dimaklumkan bahawa tanah tersebut
H telah dipindah milik dan pemilik semasa adalah defendan ketiga. Lebih memeranjatkan lagi, semakan menunjukkan ada tiga transaksi pindah milik dilakukan dalam masa 15 hari sahaja tanpa pengetahuan plaintif kedua. Pindah milik pertama bertarikh 16 Julai 2013 di antara plaintif kedua dengan defendan pertama dengan balasan berharga RM300,000 (pindah milik
I pertama). Pindah milik kedua bertarikh 23 Julai 2013 di antara defendan

pertama dengan defendan kedua dengan balasan sebanyak RM320,000 (pindah milik kedua). Manakala pindah milik ketiga bertarikh 31 Julai 2013 di antara defendan kedua dengan defendan ketiga dengan balasan sebanyak RM380,000 (pindah milik ketiga).

[7] Setelah mengetahui adanya pindah milik yang meragukan tersebut, plaintif kedua telah memasukkan kaveat persendirian pada hari yang sama, 1 Oktober 2013. Pada 3 Oktober 2013, plaintif kedua membuat laporan polis di Balai Polis Taiping disusuli dengan tiga lagi laporan polis yang dibuat pada 16 April 2014, 11 Jun 2014 dan yang terakhir pada 8 Julai 2014. Tidak ada sebarang tindakan yang diambil pihak polis walaupun terdapat banyak keterangan yang boleh membuktikan ada pihak yang bertanggungan melakukan penyelewengan dan penipuan berkait dengan pindah milik tanah tersebut.

[8] Pihak plaintif telah mengarahkan peguam mereka mengemukakan tuntutan terhadap pihak yang dikatakan bertanggungjawab mengakibatkan kehilangan milikan tanah tersebut.

[9] Oleh kerana defendan pertama masih berada di dalam perintah penggulungan sejak 3 April 2007 lagi, pihak plaintif memohon dan Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memberikan kebenaran di bawah s. 226(3) Akta Syarikat 1965 untuk mengambil tindakan.

[10] Perenggan 7 fakta yang dipersetujui pihak-pihak di ikatan D menyatakan bahawa pindah milik pertama telah diisyhtiharkan batal oleh mahkamah dengan kemasukan penghakiman ingkar pembelaan terhadap defendan pertama.

Tuntutan Plaintif

[11] Pihak plaintif mendakwa bahawa setiap satu atau semua transaksi pindah tanah tersebut dibuat menggunakan borang dan dokumen sokongan yang menyalahi undang-undang. Selain itu, kesemua pindah milik tersebut juga tidak sah dan batal atas sebab berlakunya kecuaian, pemalsuan dan frod. Kesemua defendan dikatakan telah bertanggungan secara bersama dan berasingan.

[12] Secara khususnya, plaintif menyatakan bahawa pindah milik pertama daripada plaintif kedua kepada defendan pertama tidak sah dan batal kerana defendan pertama pada masa tersebut berada di dalam perintah penggulungan. Defendan pertama tidak ada kuasa atau kelayakan dari segi undang-undang memasuki sebarang transaksi pindah milik tanah. Justeru itu, pindak milik tersebut adalah batal disebabkan penggunaan instrumen yang tidak sah atau tidak memadai.

[13] Selain itu, pindah milik pertama tanah tersebut juga menggunakan Borang 14A Kanun Tanah Negara (KTN) yang dipalsukan. Terdapat pemalsuan pada tandatangan dan setem getah plaintif kedua. Di samping itu, tidak ada sebarang perjanjian jual beli dimasuki plaintif kedua dengan defendan pertama. Plaintif kedua juga tidak pernah menerima wang balasan yang dikatakan berjumlah RM300,000.

[14] Pihak plaintif seterusnya menyatakan bahawa adalah tidak munasabah plaintif kedua bersetuju menjual tanah tersebut dengan harga yang sebegitu rendah sedangkan harga pasaran tanah tersebut adalah lebih kurang RM7 juta.

[15] Pihak plaintif telah menggariskan butiran frod bagi setiap defendan pertama hingga ketiga dan butiran kecuaian defendan keempat secara terperinci di dalam pernyataan tuntutannya.

Pembelaan Defendan

[16] Defendan kedua dan ketiga menafikan tuntutan pihak plaintif. Pembelaan utama yang dibangkitkan adalah berkisar di sekitar soal *locus* plaintif pertama dan plaintif kedua mengambil tindakan berdasarkan peruntukan Akta Pengakap-Pengakap (Perbadanan) Malaysia 1968 (Disemak – 1989) (Akta 409) dan Akta Persekutuan Pengakap-Pengakap Malaysia 1974 (Akta 143).

[17] Haji Md Radzi bin Ismail (SP3) yang merupakan pesuruhjaya plaintif kedua dikatakan telah membawa tuntutan menggunakan nama plaintif pertama bagi kepentingan dirinya. Plaintif kedua telah memulakan tindakan ini setelah keputusan Mahkamah Tinggi Taiping memihak kepada defendan ketiga di dalam Saman Pemula No. 24NCvC-31-1-2014 (saman pemula tersebut). Di dalam saman pemula tersebut, defendan ketiga adalah plaintif dan plaintif kedua adalah defendan. Tidak ada sebarang bukti SP3 telah diberi kuasa untuk memulakan tindakan terhadap defendan-defendan di atas nama plaintif-plaintif.

[18] Selain itu, sebahagian besar pernyataan pembelaan defendan kedua dan ketiga membangkitkan soal *res judicata* dan estoppel setelah keputusan mahkamah di dalam saman pemula tersebut memihak kepada defendan ketiga. Ini adalah kerana keputusan mahkamah tersebut berasaskan kepada keterangan afidavit yang difailkan defendan ketiga dan SP3.

[19] SP3 juga gagal membuktikan tandatangan pada borang pindah milik pertama adalah palsu. Dia yang membuat dakwaan perlulah membuktikannya. Isu tanda tangan juga telah diketengahkan semasa perbicaraan saman pemula tersebut dan mahkamah telah membuat penemuan fakta yang pindah milik tanah tersebut adalah sah.

[20] Defendan keempat mengemukakan pernyataan pembelaan yang hanya ada sembilan perenggan. Selain dari penafian bertanggungan cuai dan penglibatan dengan defendan pertama hingga ketiga dalam transaksi yang melibatkan frod, defendan keempat bergantung kepada perlindungan undang-undang di bawah s. 22 KTN. Segala tindakan defendan keempat berasaskan niat yang baik dan berdasarkan dokumen yang dikemukakan. Di samping itu, tidak ada keperluan di pihak defendan keempat untuk menyiasat sama ada semua pindah milik tersebut melanggari mana-mana perjanjian atau penyerahan hak sepertimana kehendak s. 303(a) KTN.

Isu

[21] Terdapat sembilan isu untuk dibicarakan yang telah dipersetujui pihak-pihak di dalam ikatan E. Setelah meneliti keseluruhan keterangan yang ada serta hujahan yang dikemukakan pihak-pihak, mahkamah berpandangan bahawa kesemua isu yang dibangkitkan bolehlah dikategorikan kepada dua isu utama sahaja, iaitu isu yang berkait dengan *locus* pihak plaintif dan isu frod pada transaksi pindah milik. Isu susulan yang dibangkitkan adalah berkaitan dengan status hak milik tanah tersebut iaitu, sama ada defendan ketiga telah memperoleh hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah undang-undang.

[22] Pihak defendan yang membangkitkan soal *res judicata* dan estoppel telah mengabaikan pembelaan tersebut dan tidak ada sebarang keterangan dikemukakan di mahkamah.

Analisis Dan Dapatan Mahkamah

(i) Locus

[23] Isu *locus* plaintif-plaintif merupakan isu utama yang dibangkitkan di dalam pembelaan defendan kedua dan ketiga. Lebih kurang 62% penghujahan peguam defendan kedua dan ketiga membincangkan isu *locus*. Hujahan tersebut boleh dilihat di ms. 8 hingga 49 hujahan bertulis defendan kedua dan ketiga. Oleh itu, isu *locus* perlu diputuskan terlebih dahulu kerana tuntutan pihak plaintif tidak bermakna sekiranya mereka tidak ada *locus* untuk bertindak terhadap pihak defendan. Selain itu, persoalan *locus* juga akan melibatkan bidang kuasa mahkamah. Abdull Hamid Embong HMP di dalam kes *Serac Asia Sdn Bhd v. Sepakat Insurance Brokers Sdn Bhd* [2013] 6 CLJ 673; [2013] 5 MLJ 1 telah merujuk kepada keputusan Mahkamah Rayuan berkait dengan isu *locus standi* yang telah memutuskan:

> The obvious effect of *locus standi* is to exclude the plaintiff from having access to the courts. The *locus standi* rule is a technique of exclusion to exclude the plaintiff from gaining access to the courts. The question of standing goes to the jurisdiction of the court. In *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang, United Engineers (M) Berhad v. Lim Kit Siang* [1988] 2 MLJ 12 (SC) Salleh Abas LP had this to say about *locus standi* at p 20 of the report:

> Every legal system has a built-in mechanism to protect its judicial process from abuse by busy-bodies, cranks and other mischief-makers by insisting that a plaintiff should have a special interest in the proceedings which he institutes. This special interest is a nexus between him and the party against whom he brings his complaints to court and is known as *locus standi*.

[24] Berkait dengan isu *locus*, peguam defendan kedua dan ketiga berhujah bahawa plaintif-plaintif yang dinamakan adalah Persekutuan Pengakap Malaysia dan Pesuruhjaya Persekutuan Pengakap Malaysia Daerah Larut Matang dan Selama. Di dalam Akta 409, suatu Akta Parlimen yang berkaitan dengan Persekutuan Pengakap-pengakap Malaysia, tidak ada badan yang dikenali sebagai Persekutuan Pengakap Malaysia. Oleh itu, plaintif pertama tidak ada *locus* untuk memulakan tindakan ini. Begitu juga dengan plaintif kedua. Tidak ada apa jua peruntukan bagi gelaran 'Pesuruhjaya Larut Matang dan Selama' di dalam Akta 409 untuk membolehkan plaintif kedua memulakan tindakan di mahkamah.

[25] Peguam pihak plaintif pula berhujah bahawa isu *locus* plaintif-plaintif tidak relevan dan telah merujuk kepada satu keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes *Hj Md Radzi B Ismail v. Mesti Unggul Sdn Bhd* [2016] 5 CLJ 208; [2016] MLRAU 106. Rayuan tersebut berkait dengan tindakan SP3 di dalam mempertahankan kaveat persendirian yang telah dibatalkan Mahkamah Tinggi Taiping di atas permohonan defendan ketiga. Mengenai *locus* SP3 atau plaintif kedua di dalam kes ini dan Mahkamah Rayuan melalui Abdul Aziz JCA telah memutuskan:

> [8] However in this case the respondent also raised the issue of *locus standi* of the appellant to lodge the caveat. Learned counsel for the respondent argued that the Scouts Association of Malaysia is a legal person in its own right. The association was incorporated through the Scouts of Malaysia (Incorporation) Act 1968. Section 2 of the Act clearly states that the corporation means the Persekutuan Pengakap-Pengakap Malaysia. Section 3(3) of the Act 409 provides that the corporation may sue and be sued in all courts and in all manner of actions and suits and may do all other matters and things incidental of appertaining to a body corporate. Thus, it was submitted that no one else has the *locus* to appear before the Courts on behalf of the Boy Scouts Association of Malaysia in this country. Moreover, learned counsel for the respondent submitted that the appellant had used multiple designations – Pesuruhjaya Persekutuan Pengakap Malaysia, Pesuruhjaya Pengakap Daerah Larut Matang & Selama and Pesuruhjaya Pengakap Malaysia Daerah Larut Matang & Selama – to describe himself. Learned counsel further submitted that none of these designations are found in the Scouts Association of Malaysia (Incorporation) Act 1968 (Act 409). Learned counsel also referred to section 7 of the Act 409. Section 7(1) provides that "the corporation shall have a common seal." Section 7(2) provides that all deeds, documents and other instruments requiring the seal of the

corporation shall be sealed with the seal of the corporation, pursuant to a resolution of the council to the effect, in the presence of the persons for the time being discharging the duties of the National Chief Commissioner or an Assistant National Chief Commissioner and one other person whom the counsel has authorised to sign the deed, document or instrument to which the corporation seal is affixed.

[9] In our view the above submission on the issue of *locus standi* which found favour with the learned Judicial Commissioner is narrow and does not reflect the current state of the law. In our view also the law on *locus standi* in this country has developed by leaps and bounds since the then Supreme Court's decision in *Tan Sri Osman Saat v Mohammed bin Ismail* [1982] 2 MLJ 177. In that case the Court approved and endorsed the 'concept of liberalising the scope of individual standing'. Nonetheless, in later cases our courts still grapple with the question of which is the proper test to determine *locus standi*. From the cases such as *Government of Malaysia v Lim Kit Siang* [1988] 2 MLJ 12, QSR *Brands Bhd v Suruhanjaya Sekuriti & Anor* [2006] 2 CLJ 532 and *Sivarasa Rasiah v Badan Peguam Malaysia* [2010] 3 CLJ 507, the usual test to be applied is the 'adversely affected' test and the 'legal right' test. However one has to be careful with generalisation. Most of the cases where the debate regarding which is the proper test to be applied is in issue, are injunction or judicial review cases involving public interest litigation. Therefore in deciding whether the proper test was applied in determining *locus standi* of a litigant, the Court must look at the whole factual matrix of each case. That notwithstanding, in the recent Federal Court case of *Malaysian Trade Union Congress & Ors v Menteri Tenaga, Air dan Komunikasi & Anor* [2014] 1 MLJU 92, it was said that a litigant may have *locus standi* if it can be shown that the litigant has 'a real and genuine interest' in the matter under consideration. Applying this latest test, we are of the view that the appellant in this case has the *locus* to enter the caveat. In any event we are also of the view that the issue of *locus standi* in this case is irrelevant.

[26] Dengan keputusan Mahkamah Rayuan tersebut, isu *locus* pihak plaintif boleh dikatakan selesai. Walaupun keputusan Mahkamah Rayuan adalah berkait dengan isu kemasukan kaveat oleh pihak plaintif kedua ke atas tanah tersebut, adalah didapati bahawa keputusan tersebut relevan di dalam memutuskan isu *locus* pihak plaintif yang dicabar pihak defendan. Ini adalah kerana di dalam kes-kes permohonan kemasukan dan pembatalan kaveat, telah diputuskan bahawa hanya pihak yang ada kepentingan boleh daftar sahaja boleh membuat permohonan. Lihat keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Score Options Sdn Bhd v. Mexaland Development Sdn Bhd* [2012] 7 CLJ 802; [2012] 6 MLJ 475. Pihak berkepentingan boleh daftar di atas sesuatu tanah sudah tentulah mereka yang ada *locus* untuk datang dan membuat tuntutan di mahkamah berkait dengan tanah berkenaan. Asas hujahan pihak defendan ketiga di dalam rayuan tersebut adalah di atas persoalan fakta dan undang-undang yang sama dengan yang dibangkitkan di dalam tindakan ini. Dengan itu, mahkamah wajar mengikuti keputusan Mahkamah Rayuan tersebut. Isu *locus* pihak plaintif tidak perlu lagi dipertikaikan.

[27] Selain dari itu, tanah tersebut pada asalnya didaftarkan di atas nama plaintif kedua. Sekiranya pihak defendan kedua dan ketiga mempertikaikan pemilikan plaintif kedua ke atas tanah tersebut, secara langsungnya mereka juga mempertikaikan tanah yang dikatakan telah dipindah milik kepada defendan kedua dan seterusnya kepada defendan ketiga. Pihak defendan kedua dan ketiga tidak boleh berdolak dalih di dalam isu pemilikan tanah tersebut. Seperti diputuskan Mahkamah Rayuan, isu *locus* pihak plaintif tidaklah relevan di dalam tindakan ini.

(ii) Frod

(a) Pindah Milik Pertama

[28] Undang-undang berkait dengan beban pembuktian adalah mantap. Pihak yang mendakwa menanggung beban membuktikan dakwaan. Oleh itu, pihak plaintif perlulah membuktikan transaksi pindah milik pertama dicemari dengan unsur frod atau penipuan.

[29] Fakta yang telah dipersetujui dan keterangan saksi menunjukkan bahawa pindah milik pertama berlaku pada tarikh Borang 14A KTN diserahkan 16 Julai 2013 (ms. 224 hingga 227 ikatan B – eks. P8). Perserahan tersebut disertakan dengan sijil setem bernombor B5000005277594-004 (ms. 352 ikatan B).

[30] Bagi membuktikan dakwaan pindah milik pertama terlibat dengan frod, pihak plaintif menegaskan bahawa tanda tangan pada P8 adalah palsu. SP3 secara jelas memberitahu mahkamah bahawa dia tidak pernah menandatangani P8. Pertama kali melihat tanda tangan pada P8 adalah pada 1 Oktober 2013 semasa dibekalkan salinan oleh Pejabat Tanah Larut dan Matang. SP3 terus memohon untuk dimasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut pada hari yang sama dan kemudiannya membuat laporan polis pada 3 Jun 2013.

[31] Seorang lagi penanda tangan, Mansor bin Hashim (SP4) juga menafikan menandatangani P8. SP4 menyatakan bahawa dia tidak pernah menandatangani dan tidak ada kuasa untuk tanda tangani P8 kerana tidak lagi menyandang jawatan Timbalan Pesuruhjaya kepada plaintif kedua pada masa tersebut. SP4 juga ada membuat laporan polis pada 30 Jun 2014. Keterangan SP4 mengenai pemalsuan tanda tangannya disokong oleh keterangan pegawai penyiasat polis, ASP David anak Mybonie (SD1). SD1 memberi keterangan yang pakar tulisan tangan jabatan kimia telah mengesahkan tanda tangan pada P8 bukanlah milik SP4.

[32] Selain dari itu, pihak plaintif juga memanggil Muhamad Fauzi bin Abdullah (SP5), bekas Timbalan Pemungut Duti Setem di Lembaga Hasil Dalam Negari (LHDN). SP5 menerangkan proses pengenaan duti setem di dalam transaksi pindah milik tanah. Paling cepat pengeluaran sijil setem adalah di antara lapan ke sepuluh hari. SP5 juga mengakui terima permohonan setem bagi borang pindah milik P8. Walaupun balasan pindah

milik dinyatakan RM300,000, pihak LHDN mengguna pakai nilaian yang dibuat pihak jabatan penilaian dan perkhidmatan harta iaitu pada harga pasaran semasa berjumlah RM2,583,000. Duti setem yang dikenakan adalah RM71,490 dan jumlah tersebut tidak pernah dibayar defendan pertama. Setelah ditunjuk dengan sijil setem yang digunakan di dalam pindah milik pertama, SP5 mengesahkan sijil tersebut tidak dikeluarkan LHDN. SP5 juga telah mengeluarkan satu surat pengesahan yang sijil setem yang digunakan dalam pindah milik pertama tidak pernah dikeluarkan LHDN (eks. P7).

[33] Berkait dengan status defendan pertama pula, keterangan menunjukkan defendan pertama masih berada di dalam perintah penggulungan sejak 3 April 2007 lagi sehingga kini. Pengarah-pengarahnya, Azmi bin Ismail dan Nik Sharifulden bin Nik Ab Razak juga seorang bankrap pada masa transaksi pindah milik pertama berlaku dan sehingga kini masih belum mendapat pelepasan.

[34] Berdasarkan keterangan, plaintif kedua menerusi SP3 telah bertindak serta merta setelah mengetahui status terkini tanah tersebut. Adalah didapati bahawa tindakan spontan SP3 memasukkan kaveat dan tiga hari selepas itu membuat laporan polis adalah merupakan fakta yang relevan bagi membuktikan kebenaran keterangan SP3 berkait dengan tanda tangan di P8. Dengan itu, keterangan SP3 mengenai pemalsuan tanda tangannya pada P8 adalah selamat untuk diterima mahkamah.

[35] Kesimpulannya, tanda tangan SP3 di P8 adalah tanda tangan palsu. Keterangan SP4 yang disokong oleh keterangan SD1 turut mengesahkan tanda tangannya pada P8 palsu. Dengan itu, wujudnya unsur frod di dalam penyediaan P8 tidak boleh dipertikaikan lagi. Manakala satu-satunya inferens yang boleh dibuat mahkamah dari keterangan SP5 yang disokong dengan eks. P7 ialah, transaksi pindah milik pertama tanah tersebut telah menggunakan sijil setem yang palsu. Ditambah pula dengan status defendan pertama yang masih digulung pada masa transaksi, jelaslah bahawa pihak plaintif telah berjaya membuktikan tanpa sebarang keraguan yang munasabah wujudnya frod di dalam transaksi pindah milik pertama.

[36] Berhubung dengan pindah milik pertama juga, ada keterangan yang tanah tersebut telah dijual secara tender terbuka kepada pembeli dengan harga RM7.3 juta. Perjanjian jual beli telah pun ditandatangani. Fakta ini secara jelas menunjukkan bahawa pindah milik pertama dengan balasan hanya RM300,000.00 langsung tidak munasabah dan boleh diterima sebagai satu transaksi yang tulin.

[37] Oleh itu, sekiranya pihak defendan pertama memasukkan kehadiran dan memfailkan pembelaan sekali pun (dalam tindakan ini penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap defendan pertama oleh pihak plaintif), berdasarkan keterangan yang telah dikemukakan pihak plaintif, adalah didapati bahawa transaksi pindah milik pertama tanpa ragu-ragu lagi jelas tidak sah dan batal kerana penggunaan dokumen pindah milik yang tidak sah dan terlibat dengan frod.

(b) Pindah Milik Seterusnya

[38] Keterangan pihak plaintif tidak berhenti setakat itu sahaja. Berdasarkan fakta yang dipersetujui, selepas tujuh hari pindah milik pertama, berlaku pula pindah milik kedua pada 16 Julai 2013. Pindah milik tersebut disertai dengan sijil setem bernombor B5000005277652-004 dan ditandatangani oleh Azmi bin lsmail dan Nik Sharifulden bin Nik Ab Razak bagi pihak defendan pertama. Tanah tersebut dipindah milik kepada defendan kedua. Kemudiannya, tujuh hari selepas pindah milik kedua, tanah tersebut sekali lagi dipindah milik kepada defendan ketiga melalui Borang 14A KTN bertarikh 31 Julai 2013. Pindah milik ketiga tersebut disertai dengan sijil setem bernombor 85000005277741-004.

[39] Selaras dengan fakta yang dipersetujui, keterangan SP5 berkait dengan penggunaan sijil setem palsu bagi pindah milik kedua dan ketiga adalah berkaitan. SP5 telah mengesahkan bahawa sijil setem yang digunakan bersama pindah milik kedua dan ketiga juga tidak pernah dikeluarkan LHDN. Turut disahkan bahawa wang yang dinyatakan di dalam sijil setem tersebut juga tidak pernah diterima LHDN. Sama seperti apa yang berlaku di transaksi pindah milik pertama, walaupun SP5 secara langsung tidak menyebut sijil setem yang digunakan adalah palsu, keterangannya jelas menunjukkan kesemua sijil setem yang digunakan adalah palsu.

[40] Selain itu, pindah milik kedua juga tercemar kerana status defendan pertama dan dua orang pengarahnya yang menandatangani dokumen pindah milik. Tanpa kebenaran dari pegawai penerima, defendan pertama yang berada dalam perintah penggulungan dan Azmi bin lsmail serta Nik Sharifulden bin Nik Ab Razak yang berstatus orang bankrap tidak boleh berurusan dengan tanah tersebut.

[41] Perhatian khusus juga perlu diberi kepada keterangan yang jelas telah menunjukkan bahawa defendan kedua dan defendan ketiga bukanlah pihak yang asing kepada defendan pertama. Berdasarkan carian dari rekod Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), defendan kedua dan defendan ketiga mempunyai alamat berdaftar yang sama, iaitu di Lot 5798, Kampung Teratai, Kemunting, Perak (lihat ms. 52 dan 182 ikatan B). Saksi-saksi pihak defendan sendiri, SD2 dan SD3 semasa disoal balas bersetuju yang alamat tersebut adalah alamat rumah Azmi bin lsmail, pengarah yang juga dikatakan

sebagai pengurus dan pemegang saham terbesar defendan pertama. SD3 juga menyatakan bahawa defendan ketiga dan defendan kedua menggunakan ejen yang sama di dalam transaksi pindah milik ketiga, iaitu seorang yang dinamakan sebagai 'Chandra'. Chandra inilah yang dikatakan menjalankan semua urusan pindah milik tanah tersebut.

[42] Dari keterangan yang dikemukakan pihak plaintif tersebut, jelaslah bahawa defendan kedua dan ketiga telah bersekongkol dengan defendan pertama melakukan frod di dalam transaksi pindah milik tanah tersebut. Penggunaan ejen 'Chandra' yang dilantik 'di warung bawah pokok tepi jalan sebelah Giant Taiping' tidak melepaskan defendan kedua dan ketiga dari tanggungjawab memastikan segala dokumen pindah milik, terutamanya borang pindah milik yang dikemukakan dan sijil setem disertakan adalah teratur dan sah.

[43] Transaksi pindah milik tanah tersebut yang dibuat secara ekspres, iaitu tiga transaksi pindah milik dalam tempoh dua minggu jelas menunjukkan ada kegopohan di dalam tindakan. Inferens yang selamat dibuat adalah, defendan ketiga yang merupakan pembeli terkemudian ingin segera berselindung dan berlindung di bawah perisai hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah s. 340 KTN.

[44] Selain itu, dari keterangan saksi-saksi plaintif dan defendan, terutamanya keterangan penolong pegawai tanah (SD4), inferens yang boleh dibuat mahkamah adalah wujudnya kepincangan integriti di pejabat defendan keempat. Perancangan licik pihak defendan sudah pastinya mendapat bantuan dan restu dari 'tangan-tangan kotor' yang berada di Pejabat Tanah Larut Matang dan Selama. Pihak yang diamanahkan menjaga kepentingan tuan-tuan tanah berdaftar nampaknya gagal menunaikan tanggungjawab yang telah ditetapkan undang-undang. Jaringan keselamatan yang ditetapkan undang-undang dengan mudahnya dibolosi di dalam ketiga-tiga transaksi pindah milik tanah tersebut. Ini jelas menunjukkan ada barah yang sedang bernanah di Pejabat Tanah Daerah Larut Matang dan Selama. SP4 yang datang memberi keterangan tidak menunjukkan kredibiliti sebagai seorang penolong pegawai tanah. Keterangan yang diberi adalah sambil lewa dan jawapan yang diberi seolah-olah ingin memihak kepada pihak yang terlibat dengan frod. Transaksi yang diakui perlu digantung berdasarkan kepincangan pada dokumen pindah milik telah mendapat kelulusan yang segera.

[45] Begitu juga dengan pihak yang menjalankan penguatkuasaan undang-undang. SD1, seorang berpangkat Penolong Superintendan Polis kedengaran gah datangnya dari Bahagian Siasatan Jenayah Komersial, IPD Taiping. Namun begitu tindakan yang diambil tidak menggambarkan ketegasan dan ketelusan siasatan. SD1 dalam keterangan menyatakan bahawa pendapat pakar tulisan dari jabatan kimia telah mengesahkan tanda tangan SP4 pada P8 adalah palsu. SD1 juga mengesahkan ada terima pengesahan dari LHDN

yang sijil setem yang digunakan adalah palsu. Pihak yang terlibat dengan transaksi telah dikenal pasti, ejen yang digunakan telah diketahui. Namun begitu apakah tindakan yang telah diambil? Setelah hampir tiga tahun laporan pertama dibuat, SP3 memaklumkan mahkamah bahawa perkara 'masih dalam siasatan' dan hanya setelah didesak semasa soal balas, SD1 menyatakan suspek telah dikenal pasti dan cadangan tuduhan akan dibuat. Keterangan tersebut bertentangan dengan surat SD1 di ms. 325 dan 326 ikatan B. Melalui surat bertarikh 8 April 2014 SD1 mengesahkan siasatan sudah selesai dan pihaknya tidak ada halangan Pejabat Tanah melepaskan balik kaveat pendaftar di atas permohonan defendan ketiga. Jelasnya ada sesuatu yang tak kena dengan siasatan polis berkait dengan pemalsuan pindah milik tanah tersebut.

[46] Kesimpulannya, dengan fakta dan keterangan yang dikemukakan, pihak plaintif telah tanpa ragu-ragu berjaya membuktikan defendan kedua dan ketiga turut terlibat dengan defendan pertama memasuki transaksi yang pincang. Rantaian fakta dan keterangan kes pihak plaintif cukup jelas dan keterangan pembelaan defendan tidak berdaya menimbulkan keraguan.

(iii) Isu Susulan – Hak Milik Tak Disangkal

[47] Undang-undang berkait dengan hak milik yang tak boleh disangkal adalah mantap. Peruntukan s. 340 KTN memberi perlindungan kepada semua pemilik berdaftar dari sebarang pencerobohan hak ke atas pemilikan tanah mereka. Persoalan yang perlu dijawab ialah, sama ada defendan ketiga telah memperoleh perlindungan undang-undang tersebut dan kebal dari tuntutan pihak plaintif?

[48] Setelah diputuskan transaksi pindah milik pertama adalah batal dan tidak sah serta adanya hubungan secara nyata di antara defendan kedua dan ketiga dengan defendan pertama berkait dengan pindah milik kedua dan ketiga, defendan ketiga tidak boleh diberi ruang untuk berlindung di bawah perisai undang-undang. Di dalam hal ini, Jeffrey Tan HMP di dalam kes *Kamarulzaman Omar & Ors v. Yakub Husin & Ors* [2014] 1 CLJ 987; [2014] 2 MLJ 768 panduan berikut:

> Before we adjourn, we would summarise the foregoing and pass on the following, as a guide to trial courts. Whenever a registered title or interest is sought to be set aside under s 340, first ascertain whether the title or interest under challenge is registered in the name of an immediate purchaser or a subsequent purchaser. If the title or interest is registered in the name of an immediate purchaser, the *bona fides* of the immediate purchaser will not offer a shield of indefeasibility. The title or interest of an immediate purchaser is still liable to be set aside if any of the vitiating elements as set out in s 340(2) has been made out. If the title or interest is registered in the name of a subsequent purchaser, then the vitiating

elements in s 340(2) would not affect the title or interest of a *bona fide* subsequent purchaser. The title or interest of a subsequent purchaser is only liable to be set aside if the subsequent purchaser is not a *bona fide* subsequent purchaser. The title or interest acquired by a subsequent purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a subsequent purchaser, is indefeasible.

Keputusan

[49] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah dinyatakan, tanpa sebarang keraguan lagi pihak plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan mereka terhadap defendan kedua, ketiga dan keempat. Sub-perenggan (a) hingga (e) perenggan 28 pernyataan tuntutan dibenarkan iaitu:

(a) Suatu deklarasi bahawa pindah milik tanah tersebut daripada plaintif kedua kepada defendan pertama adalah terbatal;

(b) Suatu deklarasi bahawa pindah milik tanah tersebut daripada defendan pertama kepada defendan kedua terbatal;

(c) Suatu deklarasi bahawa pindah milik tanah tersebut daripada defendan kedua kepada defendan ketiga terbatal;

(d) Suatu deklarasi bahawa plaintif dikembalikan semula (restore) sebagai pemilik yang mempunyai hak milik yang tidak boleh disangkal kepada tanah tersebut;

(e) Defendan keempat diperintahkan membatalkan semua kemasukan (entries), indorsmen pindah milik daripada plaintif kedua kepada defendan kedua, dan pindah milik daripada defendan kedua kepada defendan ketiga.

[50] Pihak plaintif turut mengemukakan tuntutan bagi mendapatkan ganti rugi am, ganti rugi teruk dan teladan. Namun begitu tidak ada secebis keterangan yang telah dikemukakan di dalam perbicaraan berkaitan kerosakan, kehilangan atau kerugian yang telah dialami pihak plaintif akibat transaksi pindah milik yang tidak sah tersebut. Oleh itu, mahkamah tidak dapat menimbangkan sebarang bentuk ganti rugi atau membuat sebarang arahan bagi taksiran ganti rugi kepada pihak plaintif.

[51] Penghakiman diberikan kepada pihak plaintif. Defendan kedua dan defendan ketiga diperintahkan membayar secara bersama kos tindakan sebanyak RM70,000 kepada pihak plaintif.

[52] Plaintif tidak memohon sebarang kos dari defendan keempat. Oleh itu, tiada sebarang perintah untuk kos terhadap defendan keempat.